



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 059
„Kaserne Normand“
der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter
<http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne>

Internetfassung

Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 59
„Kaserne Normand“**

Stadt Speyer

**Satzungsexemplar
31.01.2001**

AS&P - Albert Speer & Partner GmbH

Internetfassung

**Gliederung
der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59
“Kaserne Normand“
der
Stadt Speyer**

	Seite
Vorwort	1
1 Geltungsbereich	2
2 Erfordernis der Planaufstellung.....	2
2.1 Planungsanlaß	2
2.2 Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2.3 Planungsgrundsätze und deren Berücksichtigung	3
2.4 Planungsalternativen	3
3 Bebauungsplanverfahren	4
3.1 Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	4
3.2 Sanierungssatzung	5
3.3 Städtebauliche Strukturplanung	6
3.4 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB)	6
4 Bestand, Analyse der städtebaulich-landschafts- ökologischen Situation.....	7
4.1 Lage im Raum.....	7
4.2 Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen.....	7
4.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
4.4 Ökologische Rahmenbedingungen, Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse.....	9
4.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet.....	11
5 Einfügung in die Gesamtplanung, Berücksichtigung der Fachplanungen	12
5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landes- planung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	12
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)	12

5.3	Rechtsverbindliche Bebauungsplanung	13
5.4	Berücksichtigung von Fachplanungen	13
6	Belange des Verkehrs	13
6.1	Äußere Erschließung (Individualverkehr)	13
6.2	Innere Erschließung	14
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	14
6.4	Ruhender Verkehr	14
6.5	Fuß- und Radverkehr	15
7	Belange der technischen Infrastruktur.....	16
7.1	Wasserversorgung / Löschwasserversorgung.....	16
7.2	Entwässerung/Abwasserentsorgung	16
7.3	Energieversorgung.....	17
7.4	Telekommunikation	18
8	Belange der Denkmalpflege	18
9	Belange der Landschaftsplanung	18
10	Belange des Umweltschutzes	21
10.1	Auswirkungen auf den Boden / Bodenkontaminationen	21
10.2	Auswirkungen auf die Geräuschsituation	24
10.3	Auswirkungen auf die Lufthygiene / das Klima	25
10.4	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt / Grundwasserschutz	27
10.5	Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und die Biotoptypen	27
10.6	Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild und die Erholung	28
10.7	Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft.....	29
10.8	Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffsverursachern.....	30
11	Begründung der Planinhalte.....	32
11.1	Städtebaurechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	32
11.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBO)	40
11.3	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	41
11.4	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	42
11.5	Hinweise.....	43

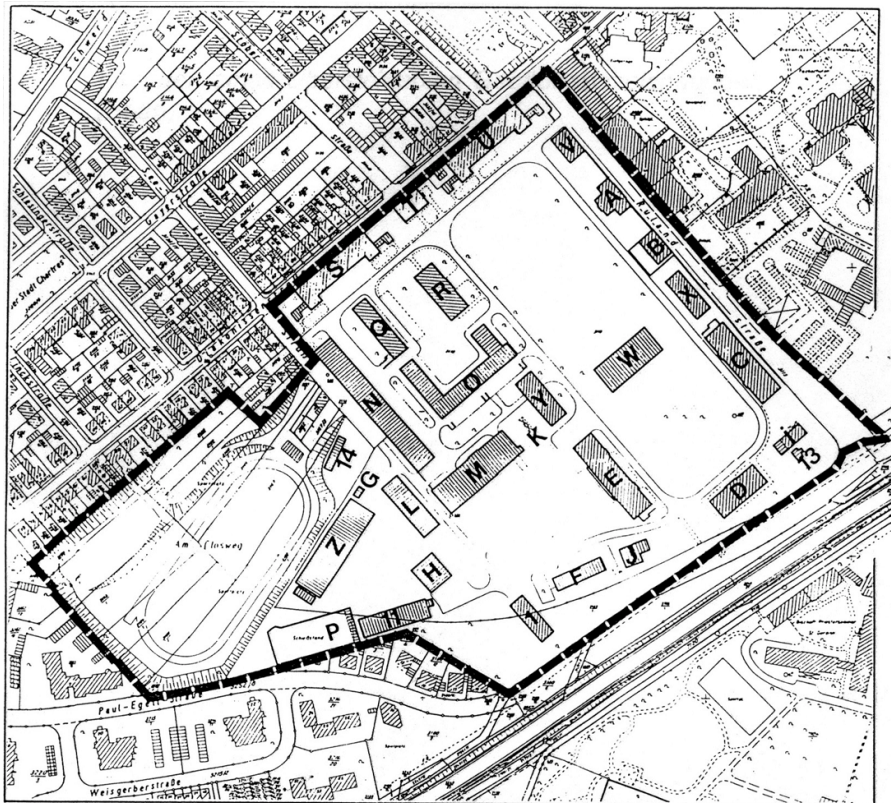
1 2	Bodenordnung	4 4
1 3	Flächen.....	4 5
1 4	Rechtsgrundlagen.....	4 5
1 5	Verzeichnis der Gutachter	4 6

Vorwort

Im Vorlauf zu dem Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ wurden bereits Untersuchungen durchgeführt bzw. informelle Planungen erarbeitet.

Die vorbereitende Untersuchung „Sanierungsgebiet Kaserne Normand“ von 1998 sowie die städtebauliche Strukturplanung „Kaserne Normand“ von 1999 sind wesentliche Grundlagen und wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Zur Orientierung im Plangebiet wird die folgende Übersicht zu den Kasernengebäuden der Begründung vorangestellt.



Quelle: Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet „Kaserne Normand“

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Speyer, ca. 0,7 km Luftlinie von der Innenstadt entfernt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch das Rulandstraßen-Grundstück, einschließlich (Flurstück 3113),
- im Süden: durch die Abgrenzung der geplanten Kreisverkehrsanlage zur Anbindung des Plangebietes an die B 39, sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen von 3214/28, 3214/29, 3186/3, 3186/4, 3180/10, 3180/11 und 3180/12,
- im Westen: durch die ausgeschlossenen Grundstücke 3161/10, 3161/11, 3161/12 und 3161/13,
- im Norden: durch die Nordwest-Grenze der Flurstücke 3159/1 und 3128/1, durch die ausgeschlossenen Grundstücke 3160, 3160/2 und 3165, durch die Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks 3165 und des dadurch abgetrennten nördlichen Teils des Seekatzstraßen-Flurstücks 3116/2 (ausschließlich), sowie die südliche Grenze der Diakonissenstraße zwischen Seekatz- und Rulandstraße (Flurstück 3090/6).

Aufgrund der besonderen Dringlichkeit wurde die erforderliche Erschließung/Anbindung des Geländes an die B 39 bzw. Paul-Egell-Straße in einem Teilbebauungsplan vorgezogen.

2 Erfordernis der Planaufstellung

2.1 Planungsanlaß

Der Abzug der französischen Streitkräfte aus Speyer zum 30.09.1997 führte zum Freiwerden zahlreicher militärischer Liegenschaften. Darunter befindet sich auch das Gelände der Kaserne Normand, welches mittlerweile in den Besitz der Stadt Speyer übergegangen ist und nun zur planerischen Disposition steht.

Aufgrund seiner zentralen Lage in der Stadt und der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen und dem Diakoniegelände im

Osten kommt der künftigen Entwicklung des Geländes besondere Bedeutung zu.

Da für diesen Bereich kein Bebauungsplan besteht, wird es zur Steuerung zukünftiger baulicher Aktivitäten erforderlich, planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungsstrukturen sollen auf dem Kasernengelände künftig Wohnnutzungen und wohnverträgliche Nutzungen ausgewiesen werden.

Bei der Entwicklung eines Konzepts für das Plangebiet sind darüber hinaus die Belange des Denkmalschutzes, des Schallschutzes, der verkehrlichen Erschließung sowie der Grünordnung und der regenerativen Energieversorgung zu beachten und zu einem Gesamtkonzept zusammenzuführen.

Vor dem Hintergrund der in diesem Zusammenhang stehenden Zielvorstellungen sowie zum Ausschluß unerwünschter Nutzungen wird deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2.3 Planungsgrundsätze und deren Berücksichtigung

Aufbauend auf den vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets "Kaserne Normand" vom März 1998 sowie auf der städtebaulichen Strukturplanung "Kaserne Normand in Speyer" vom September 1999 soll mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung aller funktionalen und gestalterischen Anforderungen gewährleistet werden.

Besondere städtebauliche Anforderungen ergeben sich aufgrund der Belange des Denkmalschutzes sowie der erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung einer regenerativen Energieversorgung.

2.4 Planungsalternativen

Im Verlaufe des Planungsprozesses der städtebaulichen Strukturplanung (vgl. Kapitel 3.3) wurden Nutzungs- und Strukturalternativen für

das Plangebiet erstellt. Diese wurden im Rahmen der Sitzungen der Arbeitsgruppe "Konversion" vorgestellt und diskutiert. Das Ergebnis der Alternativendiskussion stellt die städtebauliche Strukturplanung „Kaserne Normand“ dar. Sie ist Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

3 Bebauungsplanverfahren

3.1 Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Aufstellungsbeschluß 1991

Der Stadtrat der Stadt Speyer hat am 13. Juni 1991 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich "Kaserne Normand" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der „Rheinpfalz“ am 20. September 1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Aufstellungsbeschluß für einen projektbezogenen Bebauungsplan 1997

Am 20. Februar 1997 wurde zusätzlich ein Aufstellungsbeschluß für einen projektbezogenen Bebauungsplan zur Verwirklichung eines Verwaltungsgebäudes der Landwirtschaftlichen Sozialversicherung auf dem gleichen Gelände beschlossen. Dieser Beschluß wurde im Amtsblatt der Stadt Speyer vom 07. Mai 1997 öffentlich bekanntgemacht.

Nachdem dieses Planungsziel zwischenzeitlich nicht weiter verfolgt wurde, wird aus Gründen der Verfahrensklarheit der seinerzeit gefaßte Aufstellungsbeschluß wieder aufgehoben.

Änderung des Aufstellungsbeschlusses 1998

Am 10. September 1998 wurde vom Stadtrat die Änderung des Aufstellungsbeschlusses hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereichs gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese Änderung erfolgte in drei Punkten:

1. Zur äußeren Anbindung des Geländes ist ein Anschluß an die B 39 geplant. Dieses Straßenbauvorhaben soll durch staatliche Bundes-/ Landesmittel finanziell gefördert werden. Eine Voraussetzung dafür ist, daß das entsprechende Straßengrundstück in den Bebauungsplan einbezogen wird.

2. Die südlich der Diakonissenstraße liegenden, bereits bebauten Wohnbaugrundstücke lagen ursprünglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Für die Einbeziehung dieser Grundstücke sowie drei weiterer Grundstücke an der Seerkatzstraße wird nunmehr keine Notwendigkeit mehr gesehen.

Für diese Grundstücke ergibt sich durch die Planung auf dem Kasernengelände keine Änderung der Nutzung. Sie sind städtebaulich eindeutig dem nördlich angrenzenden Wohngebiet zuzuordnen, für das derzeit kein Planungsbedarf gesehen wird.

Dieser Geländestreifen mit Wohnbaugrundstücken wird daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

3. Die Rulandstraße, die ursprünglich nicht Bestandteil des Plangebietes war, wird nachträglich mit einbezogen, da die Straße mit in das Sanierungsgebiet mit einbezogen ist und dort förderrelevante Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Aufstellungsbeschuß Teilbebauungsplan Anschluß B 39

Am 15. April 1999 hat der Stadtrat die Aufstellung des Teilbebauungsplans „Anschluß B 39“ beschlossen. Darin wird der Anschluß des Kasernengeländes an die B 39 planungsrechtlich vorgezogen.

Dieser Bebauungsplan wurde am 17.02.2000 zur Satzung beschlossen und trat mit seiner Bekanntmachung am 06.03.2000 in Kraft.

3.2 Sanierungssatzung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.02.1997 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Bereich der Kaserne Normand beschlossen.

Am 09. Juli 1998 hat der Stadtrat die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zur Kenntnis genommen, den Sanierungsplan, die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "ehemalige Kaserne Normand" gemäß § 142 BauGB i.V.m. § 24 GemO Rheinland-Pfalz sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht beschlossen. Der Beschluß wurde im „Amtsblatt für öffentliche Bekanntmachungen“ am 21. Juli 1998 öffentlich bekanntgemacht.

Am 17. Februar 2000 hat der Stadtrat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "ehemalige Kaserne Normand" vom 09. Juli 1998 geändert und im „Amtsblatt für öffentliche Bekanntmachungen“ am 21. Februar 2000 öffentlich bekanntgemacht. Hierbei wurde die Abgrenzung des Sanierungsgebiets geändert. Im Westen wurde der Bereich des Sportplatzes aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen. Im Süden wurde das Sanierungsgebiet um einen Teilbereich der Paul-Egell-Straße bis zur B 39 ergänzt.

3.3 Städtebauliche Strukturplanung

In dem Zeitraum von Mai bis September 1999 wurde von dem Büro AS&P - Albert Speer Partner GmbH eine städtebauliche Strukturplanung für das Areal der Kaserne Normand erarbeitet. Auf der Grundlage der bestehenden Rahmenbedingungen wurden in den Sitzungen der Arbeitsgruppe "Konversion" Nutzungs- und Strukturalternativen für den Planungsbereich diskutiert. Die Ergebnisse der Alternativendiskussion flossen in die Erstellung eines Nutzungs- und Strukturkonzepts ein, welches dem Bau- und Planungsausschuss am 08. September 1999 präsentiert wurde.

Am 04. November 1999 hat der Stadtrat die städtebauliche Strukturplanung als Rahmenplanung für die künftige Entwicklung des Kasernengeländes beschlossen. Die städtebauliche Strukturplanung bildet somit die Grundlage für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

3.4 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB)

Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Stadtrat am 17. August 2000 gefaßt.

Nachdem die vom Rat beschlossenen Veränderungen des Entwurfes eingearbeitet waren, konnte die öffentliche Auslegung des Entwurfes beschlußgemäß in der Zeit vom 16. Oktober bis einschließlich 20. November 2000 erfolgen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. Oktober 2000 gebeten, ihre Stellungnahme bis spätestens zum 10. November 2000 abzugeben.

Insgesamt haben sich 18 Träger öffentlicher Belange und 7 Bürger bzw. Institutionen mit Stellungnahmen geäußert.

Die vorgetragenen Anregungen wurden geprüft, gegeneinander und untereinander abgewogen. Folgende Anregungen wurden u.a. in den Bebauungsplan übernommen:

- Festsetzung einer „privaten Grünfläche: Hausgärten“ im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Diakonissenstraße 45 - 57,
- Ergänzung des Allgemeinen Wohngebietes und der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Seekatzstraße,
- Festsetzung eines Kinderspielplatz im Bereich des Exerzierplatzes,
- nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Ferngasleitung der Saar Ferngas AG im Bereich der Paul-Egell-Straße,
- Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange (SGD Süd, Untere Landespflegebehörde/Landespflegebeirat, Entsorgungsbetriebe Speyer (EBS), Deutsche Telekom u.a.).

4 Bestand, Analyse der städtebaulich-landschafts-ökologischen Situation

4.1 Lage im Raum

Das Gelände der „Kaserne Normand“ liegt im Süden von Speyer, südlich begrenzt von der Bundesstraße B 39. Im Osten schließt der Bereich der Diakonie an, nördlich und westlich herrschen Wohngebiete vor. Zur historischen Altstadt sind es ca. 700 m Luftlinie.

Die B 39 stellt die Umgehungsstraße für Speyer dar. Sie bindet als Autobahnzubringer zu den Anschlußstellen Speyer und Hockenheim an die Autobahnen A 61 bzw. A 6 an.

4.2 Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen

Nach Abzug der französischen Streitkräfte steht die Mehrzahl der Gebäude und Anlagen leer. Ein Großteil der Gebäude wird derzeit abgebrochen, da sie für eine sinnvolle Nachnutzung weder bautechnisch noch wirtschaftlich geeignet sind bzw. waren.

In zwei der denkmalgeschützten Gebäude an der Rulandstraße sind bereits Nachnutzer eingezogen:

- Haus der Vereine,
- Haus des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes.

Im Süden des Kasernengeländes hat die benachbarte Ev. Diakonissenanstalt zwei Gebäude erworben. Während das eine z.Z. zu einer Anlage „Betreutes Wohnen für ältere Menschen“ um- und ausgebaut wird, soll anstelle des zweiten Gebäudes ein Neubau, ebenfalls als Seniorenwohnanlage konzipiert, entstehen.

Im Osten grenzt der Bereich der Ev. Diakonie mit vielfältigen Einrichtungen und Gebäuden an. Südlich der B 39, die an das Plangebiet grenzt, schließen sich die Flächen des Bischöflichen Priesterseminars, des Klosters der Karmelitinnen sowie Wohnbaugebiete an.

Im Westen und Norden des Plangebiets befinden sich weitere Wohngebiete. Im Bereich der Einmündung Rulandstraße - Diakonissenstraße befindet sich der Feuerbachpark, eine gestaltete Frei- und Erholungsfläche für die Bewohner der umliegenden Wohnbebauung.

4.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Nach dem Abzug der Französischen Streitkräfte 1997 stand die Stadt Speyer mit der Oberfinanzdirektion Koblenz in Verhandlungen über den Erwerb des Kasernengeländes Normand.

Nachdem mit Beschluß vom 09.07.1998 der Stadtrat dem Sanierungsträger- und Treuhandvertrag mit der GEWO - Gemeinnützige Wohnungsbau und Siedlungs GmbH - zugestimmt hat, wurden die Verhandlungen von der GEWO zum Abschluß gebracht. Mit Datum vom 16.11.1998 ging das Eigentum an dem Kasernengelände an die Stadt Speyer vertreten durch den Treuhänder GEWO über.

In der Folgezeit wurden die Bestandsobjekte in einem Ausschreibungsverfahren angeboten. Erste Verkäufe, wie die der Gebäude C und X an die Ev. Diakonissenanstalt, sind daraufhin erfolgt. Das Gebäude B wurde bereits im Vorfeld - mit Zustimmung der Stadt Speyer - vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Speyer direkt erworben. Es liegen weitere Angebote zum Erwerb von Einzelgebäuden vor.

Für die Sportplatzfläche im Westen des Kasernengeländes besteht von Seiten ortsansässiger Vereine eine Nachfrage.

4.4 Ökologische Rahmenbedingungen, Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Pfälzische Rheinebene“ im Bereich der diluvialen Niederterrasse des Rheins, dem „Vorderpfälzer Tiefland“. Die aus der Haardt kommenden Bäche bilden zum Rhein hin Schwemm- und Schotterflächen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Speyerbach-Schwemmfächers.

Relief

Hinsichtlich des Reliefs sind im Plangebiet zwei Bereiche zu unterscheiden. Der östliche bebaute Teil des Kasernengeländes liegt relativ eben auf einer Höhe von ca. 105 m üNN. Der westliche Teil des Plangebiets, in dem der Sportplatz liegt, weist dagegen Geländeterassierungen auf. Der Sportplatz selber wurde hier als Folgenutzung einer ehemaligen Sandgrube ca. 5 bis 7 m tiefer angelegt. So sind ringsum Böschungen und Terrassen vorhanden, die teilweise in den 50er und 60er Jahren auch aus Bauschutt und Erdaushub entstanden sind.

Geomorphologie und Böden

Der Untergrundaufbau für das Plangebiet stellt sich wie folgt dar: bei den bis zu 30 m mächtigen jungpleistozänen Terrassenschottern handelt es sich um eine Wechselfolge von braunen, grauen, und rötlichgrauen Sanden und Kiesen. Lokal sind zum Teil mächtige Tonlagen (Tonlinsen) eingeschaltet. Unterlagert werden die jungpleistozänen Sedimente von einem mächtigen altpleistozänen Schichtkomplex, der aus der Wechselfolge von grauen, graubraunen und grau-grünen Feinsanden und z.T. feinsandigen Schluffen sowie Tonen (untergeordnet) besteht.

Wasserhaushalt

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet hängt mit dem Wasserstand des rd. 1,5 km entfernten Rheins zusammen. Mit einer Höhe um 105 m üNN liegt der bebaute Teil des Kasernengeländes etwa 13 m über dem mittleren Wasserstand des Rheins. Der mittlere Grundwasserstand ist in diesem Bereich mit ca. 7-9 m unter Gelände anzunehmen. Die Sohle des Sportplatzareals liegt bei etwa 99 m

üNN, d. h., hier ist der mittlere Grundwasserflurabstand um ca. 5-7 m geringer bzw. die Grundwasseroberfläche ist in ca. 2 m Tiefe zu erwarten.

Die Grundwasserfließrichtung in den Kiesen und Sanden ist generell nach Nordosten zum Rhein hin gerichtet, kann jedoch bei Wechseln in der Gesteinsabfolge lokal von der Hauptfließrichtung abweichen.

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht.

Klima

Die Rheinebene gehört zu den klimatisch begünstigten Landschaften, die sich durch warme Sommer und milde Winter auszeichnen.

In den Herbst- und Wintermonaten herrschen im Raum Speyer SW- bis SSW-Winde vor, während im Frühjahr und Herbst NO-Winde charakteristisch sind. Aufgrund der Lage im Lee des Pfälzerwaldes beträgt die mittlere Niederschlagsmenge im Jahr nur 550-600 mm.

Bei einem Jahresmittel von 9-10°C erreicht die Lufttemperatur an 230-240 Tagen Werte über 5°C und an 160-170 Tagen über 10°C.

Bioklimatisch ist der Raum Speyer, wie der größte Teil der Rheinebene als belastend einzustufen. Ursachen hierfür sind neben hohen Sommertemperaturen verbunden mit einer hohen Schwülebelastung die häufige Windstille sowie austauscharme Wetterlagen mit deckenden Inversionen.

Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die HPNV der Rheinniederterrassen wird vom mesotrophen Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald (Melio-Fagetum) beherrscht, der auf reicheren Böden vom Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum), auf grundwassernahen Standorten vom Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum-Stachyetosum) abgelöst wird.

Biotoptypen

Das Plangebiet stellt sich von seinen Nutzungen und Flächenausprägungen als typisches Kasernengelände dar. Neben kleineren, extensiv genutzten Gartenabschnitten im Bereich der Wohn- und Verwaltungsgebäude dominieren große Flächen, die teilweise mit wassergebundener Decke (Exerzierplatz), überwiegend aber stark versiegelt sind. Im bebauten Kasernengelände befinden sich noch

Baumreihen entlang des Exerzierplatzes sowie lückige Gehölzstreifen entlang der Paul-Egell-Straße. Schließlich stellt der Sportplatz mit seinen angrenzenden Wiesen-, Gehölz- und Gartenflächen eine weitere charakteristische Einheit dar.

4.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet

a) Sanierungsgebiet

Das Kasernengelände (ohne Sportplatz) ist gemäß § 142 BauGB als Sanierungsgebiet „ehem. Kaserne Normand“ förmlich festgelegt worden. Dies wurde im Amtsblatt für öffentliche Bekanntmachung Nr. 26 der Stadt Speyer vom 21. Februar 2000 verkündet.

b) Denkmalpflege

Folgende Kulturdenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vom Landesamt für Denkmalpflege gemäß Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG) als Einzeldenkmale erfaßt worden:

- Kasernengebäude Rulandstraße 1 und 2,
- Kasernengebäude Diakonissenstraße 27, 29, 31.

Weiterhin ist der eigentliche Kasernenbereich (ohne Sportplatz) als bauliche Gesamtanlage nach § 5 DSchPflG geschützt.

c) Altstandort / Altablagerungen / belastete Flächen

Bei der Konversionsfläche „Kaserne Normand“ handelt es sich um einen Altstandort. Diese Festlegung beruht auf der historischen Nutzung als Kaserne über mehr als 100 Jahre.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei registrierte Altablagerungen. Zusätzlich werden in dem Protokoll der KoAG-Sitzung vom 07.01.1999 weitere erfaßte und bewertete kontaminationsverdächtige Flächen aufgeführt.

d) Technische Infrastruktur - Leitungen

Im Zuge der Paul-Egell-Straße verläuft u.a. eine Gashochdruckleitung der Saar Ferngas AG. Soweit die Straßenparzelle innerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist diese unterirdische Hauptversorgungsleitung mit ihren Schutzstreifen zu beachten (s. auch „Anwei-

sung zum Schutz unterirdisch verlegter Gashochdruckleitungen der Saar Ferngas Aktiengesellschaft“ vom 01. Juni 1999).

5 Einfügung in die Gesamtplanung, Berücksichtigung der Fachplanungen

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, der am 24. November 1989 genehmigt wurde, zu entnehmen.

In der Kartendarstellung (Blatt Süd) ist das Kasernengelände als „Baufläche mit besonderer Nutzung für öffentliche Zwecke (Sonderfläche Bund)“ dargestellt. Angrenzend sind „Siedlungsbereiche Wohnen“ ausgewiesen. Tangiert wird das Plangebiet von der Signatur „Überregionale / Regionale Straßenverbindung (Kategorie II)“ für die B 39. Am Südrand des Plangebietes, parallel zur B 39, verlaufen eine Produkten- sowie eine Gasfernleitung. In der thematischen Karte „Wasserversorgung“ ist weiterhin eine Wasserversorgungsleitung (über NW 300) markiert.

Zusätzlich liegt das Kasernengelände innerhalb der „Baubeschränkungsfläche im Bereich des Verkehrslandeplatzes Speyer“.

Mittlerweile haben sich die Grundlagen der Ausweisungen im Regionalen Raumordnungsplan durch den Abzug des Militärs geändert. Bei der nächsten Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans sollte dieses berücksichtigt werden.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Speyer von 1985 stellt für das Plangebiet „Sonderbaufläche“ ohne weitere Zweckbestimmung dar. Im westlichen Teil, dem Bereich des Sportplatzes, ist dieser mit dem Planzeichen „Sportplatz“ innerhalb der Sonderbaufläche gekennzeichnet.

Entlang der B 39 ist die Signatur für Ortsrandeingrünung / Immissionsschutzpflanzung sowie für unterirdische Hauptversorgungsleitungen dargestellt. Beide Ausweisungen liegen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Diese Darstellungen geben den Sachstand von 1985 wieder. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans können demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, da sich die Ausgangslage generell geändert hat.

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans gleichzeitig zum Bebauungsplan durchgeführt. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Das Entwicklungsgebot ist damit eingehalten.

5.3 Rechtsverbindliche Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine anderweitigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Im Südosten schließt unmittelbar der Geltungsbereich des „Teilbebauungsplans Anschluß B 39“ an.

5.4 Berücksichtigung von Fachplanungen

Denkmalpflegerische Festsetzungen

s. Kapitel 4.5 b)

6 Belange des Verkehrs

6.1 Äußere Erschließung (Individualverkehr)

Das Kasernengelände ist über die B 39 an das überörtliche Straßennetz angebunden. In Richtung Westen gelangt man zur B 9, die dann in Richtung Norden zum Autobahnkreuz Speyer und auf die A 61 führt. In Richtung Süden gelangt man auf der B 9 nach Landau und Germersheim. Richtung Osten verläuft die B 39 über die Rheinbrücke auf die A 6 und A 5 Richtung Karlsruhe und Heidelberg/Mannheim.

Der mit dem Teilbebauungsplan „Anschluß B 39“ planungsrechtlich vorbereitete Halbananschluß an die B 39 bindet das Kasernengelände direkt an die B 39 an. Weiterhin stehen im weiteren Verlauf die Anschlußstellen Speyer-Zentrum bzw. Speyer Süd zur Verfügung.

6.2 Innere Erschließung

Im Stadtgebiet ist das Plangebiet über die Diakonissenstraße, den Clossweg, die Paul-Egell-Straße und die Rulandstraße zu erreichen. Es ist vorgesehen, die Rulandstraße als Erschließungsstraße zwischen Diakonissenstraße und Paul-Egell-Straße zu belassen. Ein Umbau in eine Tempo-30-Zone zum Schutz der Kinder des Kindergartens, der Schüler der Diakonie und der älteren Bewohner des Altenheims ist beabsichtigt.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Buslinien.

Ende 1998 wurde in Speyer in einem Nahverkehrsplan die weitere Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs für die nächsten 3-5 Jahre festgelegt. Darin ist unter anderem der 1/2-Stunden-Takt für die bestehenden Buslinien festgelegt, so daß sich hier keine Spielräume zur Verlegung von Buslinien ergeben. Auch wenn die 350 m Einzugsbereiche der Haltestellen der Buslinien 563 und 564 das Kasernengelände nicht vollständig abdecken, wird aus Sicht der Verkehrsbetriebe Speyer (VBS) die Anbindung des Kasernengeländes über die bestehenden Buslinien als ausreichend eingeschätzt.

Die Einrichtung einer weiteren Buslinie würden nach Schätzungen ca. DM 400.000,- zusätzliche jährliche Kosten bedeuten. Dieses ist unter den derzeitigen wirtschaftlichen Bedingungen nicht finanzierbar.

6.4 Ruhender Verkehr

Ein Ziel für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist, die Stellplätze für Beschäftigte und Besucher/Kunden kompakt am Gebietsrand anzuordnen. Damit sollen Kfz-Fahrten innerhalb des Gebietes vermindert werden. Die Stellplätze für Bewohner sollen weitestge-

hend direkt auf den Grundstücken an den Gebäuden (oberirdisch oder in Tiefgaragen) errichtet werden. Soweit die denkmalgeschützte Bestandssituation dies nicht ermöglicht, werden die erforderlichen Stellplätze in der Quartiersgarage an der Paul-Egell-Straße nachgewiesen.

Im Bereich der Rulandstraße werden die Stellplätze für die Gebäude Haus und Grund und Haus der Vereine zukünftig von der Rulandstraße aus erschlossen. Die bislang doppelte Erschließung dieser Grundstücke kann innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes zugunsten der „öffentlichen Grünfläche: Exerzierplatz“ aufgegeben werden. Für die Erreichbarkeit und die Anzahl der Stellplätze hat diese Umorientierung der Erschließung keine Auswirkungen.

Grundlage für die Stellplatzberechnung sind die Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs. Bei der Nutzung Wohnen (Stadthäuser, Stadtvillen, Geschloßwohnungsbau) werden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, bei Dienstleistungen/Büro 1 Stellplatz für 30 qm Nutzfläche angesetzt.

Auch innerhalb der Straßenräume sind Stellplätze möglich, die allerdings nicht für den bauordnungsrechtlich erforderlichen Nachweis herangezogen werden.

6.5 Fuß- und Radverkehr

Durch die Öffnung des Kasernengeländes wird den Fußgängern und Radfahrern der ungehinderte Zu- und Durchgang ermöglicht. Auch innerhalb des Plangebiets sind zusätzliche Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr z.B. dort vorgesehen, wo die Erschließungsstraßen als Sackgassen für den Kfz-Verkehr enden.

Neben den Fuß- und Radwegen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen sind auch Wege in den öffentlichen Grünflächen vorgesehen, die das Wegenetz im Plangebiet ergänzen.

Im Bereich des geplanten Kreisels Paul-Egell-Straße sieht die Querschnittsgestaltung der Straße ausreichend Platz vor, separat geführte Radwege anzulegen. Innerhalb des Plangebiets ist eine Trennung der Verkehrsteilnehmer, nicht zuletzt aufgrund des Charakters als Tempo-30-Zone, nicht erforderlich.

7 Belange der technischen Infrastruktur

7.1 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Löschwasserversorgung kann über dieses Netz sichergestellt werden.

7.2 Entwässerung/Abwasserentsorgung

Die bestehenden Gebäude entlang der Diakonissenstraße sind teilweise direkt über Hausanschlüsse an den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal in der Diakonissenstraße angeschlossen. Der rückwärtige Bereich ist über Hausanschlüsse an den im Kasernengelände liegenden Kanal angeschlossen, der wiederum an den Mischwasserkanal in der Diakonissenstraße anschließt. Die Hausanschlüsse leiten sowohl Schmutz- als auch Oberflächenwasser ab.

Sollte der Kanal im Kasernengelände intakt sein, kann an diesem System für den Bestand festgehalten werden. Wenn dieser Kanal jedoch neu gebaut werden muß, soll aus dem rückwärtigen Bereich nur noch das Schmutzwasser abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist dann der dezentralen Versickerung vor Ort zuzuführen.

Für die Gebäude an der Rulandstraße kann das vorhandene Kanalsystem nur in Teilbereichen erhalten werden. Durch geplante Neubauten wird eine Verlegung des Kanals erforderlich. Im Zuge dieser Verlegung wird vorgeschlagen, den Kanal an einen von der B 39 aus in der Rulandstraße liegenden Stichkanal anzuschließen.

Das Konzept zur **Oberflächenentwässerung** sieht zum einen vor, den nördlichen Bereich des Plangebiets in Richtung Sportplatzgelände zu entwässern. Die dort heute noch vorhandenen Gebäude werden abgerissen, mögliche belastete Böden werden zuvor saniert. Hier soll vor allem das in Kanälen abgeleitete Regenwasser versickert werden.

Das oberflächennah in Mulden gesammelte und abgeleitete Regenwasser soll zu der Freifläche im westlichen Bereich des Geltungsbereichs südlich des Sportplatzes geführt werden. Um das Stauvolumen dort zu erhöhen, sollen großflächige Mulden in die Freiflächengestaltung integriert werden. In dieser Fläche würde ein hochgesetzter Schacht den Überlauf zum vorhanden Kanal sicherstellen.

Eine offene Regenwasserführung in den Versickerungsmulden/-rinnen kann dort erfolgen, wo weder topographische, hygienische noch versicherungsrechtliche Belange entgegenstehen. Damit können gestalterische Aspekte berücksichtigt werden.

Die grundsätzliche Eignung des Bodens zur Versickerung wurde festgestellt. Die in diesem Bereich vorhandenen belasteten Böden werden im Vorfeld der Maßnahmen ordnungsgemäß entsorgt.

Für die Umsetzung der Entwässerungskonzeption ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sollten hierbei Gründe der Entwässerungskonzeption entgegenstehen, so ist die Regenentwässerung auch über die öffentliche Kanalisation sichergestellt.

7.3 Energieversorgung

Im Rahmen des von der Europäischen Union geförderten Altener Projektes wurde für das Konversionsgebiet „Kaserne Normand“ eine Konzeptstudie zur **regenerativen Energieversorgung** erstellt.

Neben der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude ist die Nahwärmeversorgung über Solaranlagen mit Kurzzeitspeicher sowie einem Biomassekessel (Holzhackschnitzelkessel) vorgesehen. Mit dieser Konzeption wird eine sehr hohe Einsparung an fossilen Brennstoffen und eine entsprechend hohe CO₂-Reduzierung zu geringen Kosten erreicht. Der Wärmebedarf wird zu ca. 90% von den regenerativen Energieträgern Biomasse (Holzhackschnitzel) und Sonne gedeckt. Lediglich 10% des Wärmebedarfs (Spitzenlast) sollen über Gaskessel geliefert werden. Mit dieser Energiekonzeption wird eine Brennstoffkennzahl von ca. 10 kWh/qm und a erreicht. Der Einsatz von Gas wird dabei um ca. 90 % und der CO₂-Ausstoß um ca. 80 % reduziert.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan, u.a. zu der Fläche für die Heizzentrale sowie zur Dachform im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA 2), werden die Voraussetzungen für die Umsetzung des alternativen Energiekonzeptes geschaffen.

Die an der Diakonissenstraße gelegene Trafostation sichert die **Stromversorgung** des Plangebiets. Das Kasernengelände verfügt über einen Anschluß an das städtische **Gasnetz**.

7.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutsche Telekom Niederlassung Kaiserslautern so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

8 Belange der Denkmalpflege

In der Denkmaltopographie der Stadt Speyer wird der Kasernenbereich als „typischer gründerzeitlicher Bautenkomplex von besonderer Art und Ausformung“ beschrieben. Die Einzelgebäude entlang der Diakonissen- und der Rulandstraße dokumentieren die bauliche Organisation des Kasernenkomplexes zu seiner Entstehungszeit um 1888. 1937 / 1938 erfolgte eine Erweiterung des Kasernengeländes nach Süden.

Die markanten Einzelgebäude sind als Backsteinbauten errichtet und ihrem jeweiligen Rang entsprechend unterschiedlich reich ausgestattet.

Der Bebauungsplan übernimmt die 6 Einzeldenkmale, je 3 Gebäude in der Diakonissen- und der Rulandstraße als „nachrichtliche Übernahme“ in seine Planzeichnung. Darüber hinaus ist das Kasernengelände östlich der Verlängerung der Seekatzstraße einschließlich des zentralen, ehemaligen Exerzierplatzes als bauliches Ensemble denkmalgeschützt.

9 Belange der Landschaftsplanung

Im landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege festgelegt.

Nach der Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion (vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“, Büro natur und raum, Speyer, 1998) werden die folgenden allgemeinen, schutzgutbezogenen Zielvorstellungen formuliert:

Boden

- Erhalt unversiegelter Bereiche,
- Überprüfung, ob Entsiegelungsmaßnahmen sinnvoll und möglich sind,
- Untersuchung und ggf. Sanierung von mit Schadstoffen belasteten Bereichen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen,

zusätzlich bei Realisierung der Planung:

- schonender Umgang mit zu beseitigendem Boden (Abschiebung, Zwischenlagerung, Wiederverwertung),
- Vermeidung unnötiger Versiegelung,
- Auftrag von Substraten zur Dach- und Tiefgaragendachbegrünung.

Wasserhaushalt

- Erhalt unversiegelter Bereiche, d.h. von Bereichen, in denen Niederschlagswasser versickern kann,
- Überprüfung, wo Entsiegelungsmaßnahmen zur Anreicherung des Grundwassers sinnvoll sind,
- Untersuchung und ggf. Sanierung von mit Schadstoffen belasteten Bereichen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen,

zusätzlich bei Realisierung der Planung:

- Vermeidung unnötiger Versiegelung,
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Stellplätze, Wege, etc.,
- Ermöglichung einer gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken (z.B. durch Versickerungsmulden),
- Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen zur Verwendung von Brauchwasser.

Klima

- Erhaltung von klimawirksamen Elementen und Flächen wie Einzelbäumen, Hecken, Gebüsch, Wiesen und Rasenflächen,

zusätzlich bei Realisierung der Planung:

- Vermeidung von riegelhafter Bebauung in NW-SO-Richtung als Durchlüftungshindernisse (bezogen auf die Hauptwindrichtung),
- Minimierung des Schadstoffausstoßes sowie des Energieverbrauchs bei Gebäuden,
- Einsatz von regenerativen Energiequellen,
- Schaffung von klimawirksamen Flächen und Elementen (Baumpflanzungen, Wasserflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, u.a.).

Biotope und Arten

- Erhalt der Einzelbäume, der Gebüsch- und Heckenstrukturen sowie der Wiesen- und Ruderalflächen,
- Erhalt des Grünstreifens am südlichen Rand des Plangebiets als Verknüpfungselement mit anderen innerstädtischen Pflanzungen bzw. Grünstreifen,
- Erhalt der großflächigen Rasenflächen, stellenweise extensivere Nutzung und Umwandlung in Wiesen oder Hochstaudenfluren,
- Erhalt der Parkanlage,
- Beibehaltung der extensiven Nutzung des Sportplatzes, d.h. Verzicht auf Düngemittel- und Pestizideinsatz (Vorkommen einer Rote-Liste-Pflanzenart),

zusätzlich bei Realisierung der Planung:

- Reduzierung von Überbauung u. Versiegelung auf das Nötigste,
- Vernetzung bestehender Grünzüge und Baumreihen,
- Durchgrünung der Freiflächen, Schaffung neuer Grünzüge,
- Dach- und Fassadenbegrünung.

Orts- und Landschaftsbild

- Erhalt von orts- bzw. landschaftsbildprägenden Vegetationsstrukturen wie markanten, alten Einzelbäumen, Linden oder Pappelreihen,
- Erhalt des Denkmalensembles um den ehem. Exerzierplatz,
- Erhalt des Exerzierplatzes als unbebaute Fläche,
- Entfernung ortsbildstörender Gebäude und sonstiger Elemente, wie z.B. militärischer Nutzbauten, Zaunanlagen u.ä.,

zusätzlich bei Realisierung der Planung:

- behutsame Integration von Neubebauungen in das denkmalgeschützte Umfeld,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Schaffung von orts- und landschaftsprägenden Vegetations-

strukturen, Eingrünung von Gebäuden, Straßen, Plätzen, Wegen und sonstigen Freiflächen.

Erholungsfunktion

- Erhalt des Sportplatzes,
- Erhalt der Parkanlage,

zusätzlich bei Realisierung der Planung:

- Schaffung von öffentlich nutzbaren Räumen, Wegen, Erholungseinrichtungen, Grünflächen, und Verbindung mit anderen innerörtlichen öffentlichen Strukturen,
- Bau eines Schutzbauwerkes gegen Lärmemissionen der B 39.

Landespflegerische Kompensationskonzept

Das landespflegerische Kompensationskonzept umfaßt folgende Maßnahmen:

- Vermeidungsmaßnahmen, u.a. den Erhalt von Einzelbäumen,
- Minimierungsmaßnahmen, u.a. schonender Umgang mit dem Oberboden,
- Ausgleichsmaßnahmen, u.a. Entsiegelungen und Neupflanzungen von Einzelbäumen und Gehölzstreifen,
- Ersatzmaßnahmen, u.a. Anlage von Gehölzinsel-Sukzessions-Komplexen, Wiesen/Gehölz/Muldenkomplexen und Obstwiesen.

Soweit die Zielsetzungen Gegenstand des Bebauungsplans sein können und eine entsprechende Rechtsgrundlage vorliegt, wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan diesen Zielvorstellungen weitestgehend entsprochen.

10 Belange des Umweltschutzes

10.1 Auswirkungen auf den Boden / Bodenkontaminationen

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filtermedium, Standort für Flora und Fauna, Versickerung von Oberflächenwasser) beeinträchtigt.

Vergleicht man die Versiegelungsbilanz vor und nach der Realisierung des Vorhabens, so gehen die versiegelten Flächen um ca. 5.700 qm zurück. Dies beinhaltet auch ca. 1.750 qm zu entsiegeln-

der Fläche, die bereits als Ausgleichsmaßnahme dem unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Teilbebauungsplan „Anschluß B 39“ zugeordnet wurde. Die Zunahme an unversiegelten Flächen bedeutet sowohl eine quantitative als auch eine qualitative Verbesserung für das Schutzgut Boden.

Aus Sicht des Bodens sind die Eingriffe durch das Vorhaben als kompensiert zu betrachten. Es sind diesbezüglich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets als militärische Liegenschaft wurden im Rahmen der KoAG mehrere Fläche ermittelt und bewertet, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Folgende Flächen wurden deshalb im Bebauungsplan mit einem entsprechenden Hinweise dargestellt (die Reg.-Nr. entspricht der Angabe der KoAG).

A002

westlich Gebäude Z, ehem. Abfallsammelstelle (Reg.-Nr. 0011)
Auf einer Fläche von ca. 600 qm wurde im Untergrund eine Aufschüttung aus Baumischabfällen gefunden. Die Fläche wurde als Altstandort mit lokaler Aufschüttung eingestuft, der im Hinblick auf seine hohe Überdeckung der belasteten Bereiche (> 1,5 m) und seinem hohen Grundwasserflurabstand (> 7,0 m unter GOK) nicht altlastenverdächtig ist.

Sofern die vorhandene Überdeckung verbleibt, bestehen keine Konflikte zu der geplanten Grünfläche. Sensible Nutzungen wie Kinderspielflächen oder Versickerungsflächen sind auszuschließen bzw. der belastete Boden ist zuvor fachgerecht zu entsorgen.

A003 Gebäude Z, ehem. Öllager in Kfz-Abstellhalle (Reg.-Nr. 0012)

A004 Gebäude 23, ehem. Treibstofflager (Reg.-Nr. 0013)

A005 Gebäude 12, ehem. Tankstelle (Reg.-Nr. 0009)

A006 Gebäude L, Kfz-Werkstatt (Kino) (Reg.-Nr. 0014)

A007 Gebäude H, Kfz-Werkstatt (Reg.-Nr. 0007)

A008 Gebäude 5, Waschplatz für Kfz (Reg.-Nr. 0002)

A010 südl. Gebäude M, ehem. Kfz-Abstellplatz mit Hubschrauberlandeplatz (Reg.-Nr. 0003)

A 011 Gebäude F, Werkstatt mit Abfallsammelstelle (Reg.-Nr. 0004)

A 012 Gebäude 4, ehem. Kfz-Waschplatz (Reg.-Nr. 0017)

A 013 Gebäude K, Tankstelle (Reg.-Nr. 0016)

Aus den Erkundungen ergaben sich keine grundsätzlichen und technisch nicht beherrschbaren Konflikte zwischen den belasteten Flächen und den geplanten Nutzungen. Da alle o.g. Flächen durch geplante Hoch- bzw. Tiefbaumaßnahmen (Straßen, Versickerungsflächen etc.) überlagert werden, ist bei der Realisierung der Vorhaben und Maßnahmen die geordnete Entsorgung der belasteten Böden vorzunehmen. Die geplanten Nutzungen sind somit realisierbar.

Die geordnete Entsorgung kontaminierter Materialien auf den mit A002 bis A013 bezeichneten Flächen ist über eine baubegleitende Kontrolle durch einen Gutachter zu sichern. Ggf. ist im Vorfeld der Umfang erforderlicher Aushub- und Entsorgungsaufwendungen durch eine weiterführende technische Erkundung abzugrenzen.

Im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altablagerung A001 (Reg.-Nr. 265) wurde in einer Risikoabschätzung durch den Umweltbeauftragten der Stadt Speyer festgestellt, daß der Ausweisung eines Teils dieser Fläche als „private Grünfläche: Hausgärten“ keine fachlichen Gründe entgegenstehen. In der Risikoabschätzung wurden keine Auffüllmaterialien, keine Geruchsauffälligkeiten beim ausgehobenen Material und keine Hinweise auf Deponiegase festgestellt.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, daß die Untergrundverhältnisse die Anforderungen zur Versickerung erfüllen. Weiterhin steht aufgrund des festgestellten Grundwasserflurabstandes ein ausreichender Sickerraum zur Verfügung.

Im gesamten Plangebiet ist gem. § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG und § 1 BBodSchG der bei der Bebauung anfallende, nicht kontaminierte Bodenaushub nach Bodenarten zu trennen, zwischenzulagern und einer Wiederverwertung zuzuführen. Er sollte soweit möglich im Bebauungsgebiet wiederverwendet werden.

Mit Mutterboden (Oberboden) ist entsprechend § 202 BauGB besonders sparsam und schonend umzugehen. Das Aufbringen und Einbringen von Bodenmaterial sollte entsprechend DIN 19 731 (Ausgabe 05/98) erfolgen.

10.2 Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Bereits im Rahmen des städtebaulichen Strukturkonzeptes 1999 wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die daraus abgeleiteten Anforderungen sind weitestgehend in der städtebaulichen Planung berücksichtigt worden. Folgendes Schallschutzkonzept liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

- aktiver Schallschutz entlang der B 39 im Bebauungsplan „Kaserne Normand - Teilbebauungsplan Anschluß B 39“ als Erdwall von 3 m Höhe und Lärmschutzwand von 2 m Höhe,
- Abrücken der lärmsensiblen Wohnnutzung von der B 39,
- Vorlagern von weniger schutzwürdigen Kerngebieten zwischen Allgemeinem Wohngebiet und B 39, deren Gebäude gleichzeitig als Schallschirm zur B 39 dienen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein vertieftes schalltechnisches Gutachten mit dem Zweck erarbeitet, die schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrs zu berechnen, anhand der einschlägigen Vorschriften zu beurteilen und, soweit erforderlich, die notwendigen Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen.

Straßenverkehrslärm

Der Untersuchung liegt die Verkehrsmenge im Jahr 2015 unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs aufgrund des Plangebietes sowie der neuen Anbindung an die B 39 auf Höhe des Plangebietes zugrunde.

Folgende passiven Schallschutzmaßnahmen werden in Teilen des Plangebietes erforderlich. Die betroffenen Fassaden liegen im wesentlichen im Bereich der Kerngebiete. Nur an Teilen von zwei Bau fenstern im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes („WA2“) werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die von passiven Schallschutzmaßnahmen betroffenen Fassadenteile und die für die Dimensionierung des passiven Schallschutzes maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 (v. November 1989) sind in der Planzeichnung festgesetzt.

An diesen Fassadenseiten werden für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als passive Schallschutzmaßnahmen sind Grundrißgestaltungen der Gebäude in der Art möglich, daß an den betroffenen Fassaden keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Alternativ dazu sind die Außenbau teile der Aufenthaltsräume, wie z.B. Wände, Fenster und Dächer so

auszuführen, daß sie der Schutzwürdigkeit der Raumnutzung entsprechende Gesamtschalldämm-Maße aufweisen.

Zusätzlich sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter einzubauen, soweit die Räume ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassadenseiten haben. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

Sportlärm

Neben den Auswirkungen des Straßenverkehrslärms sind auch die Auswirkungen einer möglichen Nutzung des Sportplatzes zu beachten (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV).

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzuhalten, daß der Sportplatz zu Trainingszwecken und zum Schulsport weitgehend uneingeschränkt genutzt werden kann. Kritisch dagegen wäre die Durchführung von mehr als einem Punktspiel (Fußball) mit einer Zuschauerbeteiligung an Sonntagen sowie ein intensiver und lauter Trainingsbetrieb mit vielen Akteuren an Werktagen in der Ruhezeit von 20.00 bis 22.00 Uhr.

10.3 Auswirkungen auf die Lufthygiene / das Klima

Die Stadt Speyer hat sich 1998 ein Stadtleitbild gegeben. Darin wurden u.a. eine nachhaltige Stadtentwicklung sowie ökologisches Handeln und Klimaschutz als Teil dieses Leitbildes verankert.

Bereits in der städtebaulichen Strukturplanung wurde mit Blick auf die Lufthygiene und das Klima die parallel erstellte Konzeption zur regenerativen Energieversorgung der Neubebauung im Plangebiet „Kaserne Normand“ berücksichtigt (vgl. auch Kap. 7.3).

Folgende Kriterien wurden dabei u.a. beachtet:

- optimierter Abstand der Neubebauung im Hinblick auf Niedrigenergiebauweise,
- Mindestanzahl von 200 bis 250 Wohneinheiten (Neubau),
- Dachformen und Dachneigung hinsichtlich der Nutzung von Solarenergie,
- Vorhaltung und städtebauliche Einbindung einer Fläche zur Unterbringung der Heizzentrale.

Soweit die planungsrechtlichen Möglichkeiten bestehen, setzt der Bebauungsplan diese Empfehlungen mit entsprechenden Festsetzungen um. Da die Heizzentrale als Anlage unter die Bestimmungen der 4. BImSchV fällt, ersetzt der Bebauungsplan nicht die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz erforderliche Genehmigung.

Aus Sicht des Klimapotentials sind zwei Aspekte, die das Vorhaben mit sich bringt, zu bewerten: die kleinklimatischen/lufthygienischen Wirkungen sowie die energetische Bilanz.

Der Verlust von kleinklimawirksamen Strukturen wie z.T. alten Gehölzbeständen sowie Wiesen-/Rasenflächen (insg. ca. 9.600 qm und 65 Einzelbäume) kann mittelfristig (d.h. in einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren) durch die Neuanlage von Grünflächen (private Grünflächen, öffentliche Grünflächen) in Höhe von ca. 39.000 qm sowie die Neuanpflanzung von 54 Einzelbäumen alleine im öffentlichen Straßenraum als kompensiert betrachtet werden.

Die Ausrichtung der meisten neuen Gebäude bzw. Gebäudezeilen parallel zur Hauptwindrichtung ermöglicht weiterhin die - wenn auch schwache - Versorgung des gesamten Geltungsbereiches sowie der angrenzenden Wohnbereiche mit Frischluft aus den Frischluftschneisen südlich und südwestlich des Stadtgebietes. Durch die quer zur Hauptwindrichtung liegenden Bauten im Süden des Plangebietes wird die Durchlüftung des Umfeldes allerdings behindert.

Einen negativen Aspekt stellt die Zunahme des motorisierten Verkehrs im Plangebiet selbst dar. Die Kraftfahrzeuge von Anwohnern, Besuchern, Zulieferern und Menschen, die hier arbeiten werden, tragen durch ihre Abgasemissionen zur Verschlechterung der Luftqualität gegenüber dem vorherigen Zustand bei. Um so wichtiger ist die Zunahme von Grünflächen einzuschätzen, da diese neben ihren klimaausgleichenden Wirkungen in gewissem Maße auch die Fähigkeit zur Absorption von Luftschadstoffen besitzen.

Aus Sicht des Klimas ist das Vorhaben neben seinen positiven auch mit negativen Effekten behaftet, die sich nicht oder nur schwer kompensieren lassen. Es sind diesbezüglich keine spezifischen Ausgleichsmaßnahmen nötig.

10.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt / Grundwasserschutz

Für das Wasserpotential, welches im vorliegenden Fall auf das Grundwasser beschränkt ist, gilt prinzipiell das gleiche wie für das Bodenpotential.

Der Rückgang der versiegelten Flächen kommt der Anreicherung der Grundwasserhorizonte durch versickerndes Oberflächenwasser zugute. Kontaminierte Bereiche werden zuvor entsprechend behandelt. Positiv aus Sicht des Wasserpotentials ist das Konzept zur oberflächennahen Regenentwässerung zu bewerten. Straßen- und Dachabwässer werden über Kanäle oder oberirdische Mulden zu zentralen, offenen Sickerbereichen geleitet. Diese beiden nur wenig tiefe Sickerbereiche (voraussichtlich 35 und 73 cm Stauhöhe) werden als begrünbare Erdbecken mit Notüberläufen an die Kanalisation gebaut. Diese Bereiche wurden hinsichtlich der Altlastenproblematik bzw. der grundsätzlichen Eignung zur Versickerung als geeignet eingestuft (vgl. Kap. 10.1), so daß sie in hohem Maße zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit zur Entlastung der Kanalisation aber v.a. auch zur Anreicherung der Grundwasserhorizonte beitragen.

Aus Sicht des Wasserhaushaltes können die Eingriffe durch das Vorhaben als kompensiert betrachtet werden. Es sind diesbezüglich keine Ausgleichsmaßnahmen nötig.

10.5 Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und die Biotoptypen

Durch die Überplanung des ehemaligen Kasernengeländes und die daraus folgende Bebauung werden für das Umfeld wichtige gewachsene Strukturen (Einzelbäume, Wiesen, Rasenflächen) zerstört.

Der Rodung von 29 Einzelbäumen mit unterschiedlicher Wertigkeit stehen Neupflanzungen von ca. 55 Einzelbäumen im Straßenraum sowie weiteren Einzelbäumen in den öffentlichen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen gegenüber. Damit ist der Verlust an Einzelbäumen kompensierbar.

Dem Verlust von ca. 6.200 qm Parkanlage mit 35 z.T. alten Einzelbäumen sowie ca. 3.400 qm Wiesen-/Rasenflächen wird die Schaffung von ca. 18.578 qm parkartiger, möglichst naturnaher Vege-

tationsstrukturen in öffentlichen Grünflächen gegenübergestellt. Die privaten Grünflächen werden aufgrund ihres vermutlich recht hohen Ziercharakters in diesem Zusammenhang nicht als gleichwertige Biotopstrukturen betrachtet und fließen deshalb nicht in die Bilanzierung mit ein. Für das verlustiggehende Parkensemble wird aufgrund seiner hohen Wertigkeit und des damit verbundenen hohen Anspruches an Ausgleichsmaßnahmen ein 1:3-Ausgleich angesetzt. Die Wiesen-/Rasenflächen sollen mit einem 1:2-Ausgleich wiederhergestellt werden. Daraus ergibt sich ein Anspruch an 25.400 qm Ausgleichsflächen. Bei durch die Planung entstehenden, anrechenbaren öffentlichen Grünflächen von ca. 18.578 qm ergibt sich ein Defizit von 6.822 qm. Zu diesen 6.822 qm müssen noch 2.150 qm Ausgleichsfläche aus dem unmittelbar angrenzenden Teilbebauungsplan „Anschluß B 39“ hinzugezogen werden. Daraus ergibt sich ein Anspruch an die Ausgleichsflächen von insgesamt 8.972 qm. Diese stehen innerhalb des Bebauungsplanes vollumfänglich zur Verfügung.

10.6 Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild und die Erholung

Hinsichtlich des Stadt- bzw. Landschaftsbildes erfolgt eine Aufwertung. Folgende Aspekte sind dabei positiv zu bewerten:

- der Erhalt der meisten alten und markanten Einzelbäume,
- die Entfernung ortsbildstörender Gebäude und sonstiger Elemente wie z.B. militärischer Nutzbauten, Zaunanlagen u.ä.,
- eine behutsame Integration von Neubebauungen in das denkmalgeschützte Umfeld,
- die Schaffung von orts- und landschaftsbildprägenden Vegetationsstrukturen,
- die Eingrünung von Gebäuden, Straßen, Plätzen, Wegen und sonstigen Freiflächen sowie
- eine intensive Dach- und Fassadenbegrünung (soweit möglich).

Durch die Schaffung von öffentlichen Grünflächen mit Aufenthaltscharakter (Wegesysteme, Spielflächen, Kommunikationsmöglichkeiten etc.), der Öffnung des Sportplatzes für die Öffentlichkeit, der Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Rad- und Fußwegenetz sowie nicht zuletzt der Schaffung von privaten Gärten stellt das Vorhaben eine Bereicherung der Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung dar. Der entsprechenden Gestaltung des ehemaligen

Exerzierplatzes als öffentliche Grünfläche sollte hierbei besondere Aufmerksamkeit gelten.

10.7 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft

Durch den Vollzug des Bebauungsplans kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Ermittlung des Eingriffs / Ausgleichs erfolgt im landespflegerischen Planungsbeitrag gem. § 8 a BNatSchG.

Das Vorhaben bringt durch den Abbruch versiegelter und überbauter Flächen eine deutliche Verbesserung der Versiegelungsbilanz (insgesamt wird es ca. 5.700 qm weniger versiegelte Flächen geben). Betrachtet man nur die Neuversiegelungen als Eingriffe, so werden ca. 19.600 qm an Ausgleichsflächen benötigt. Das Vorhaben bringt die Entsiegelung von ca. 22.400 qm mit sich, was zu einem Überschuß von ca. 2.800 qm führt. Mit diesem Überschuß kann auch der Ausgleichsbedarf für Neuversiegelungen, der aus dem Teilbebauungsplan 'Anschluß B39' entstanden ist, berücksichtigt werden.

Sonstige Kompensationsmaßnahmen, die aufgrund von flächigen Eingriffen wie dem Entfernen von Vegetationsstrukturen getroffen werden, sind in den als „Öffentliche Grünflächen: Grünanlage 1“ ausgewiesenen Bereichen vorgesehen. Als Ausgleich für den Wegfall des Parkgeländes mit altem Baumbestand sowie von großen Wiesen- bzw Rasenflächen sollen in den „öffentlichen Grünflächen: Grünanlage 2“ diese Grünflächen mit parkartigem aber naturnahem Charakter gestaltet werden.

Sie werden dabei nicht als Ausgleichsflächen im naturschutzrechtlichen Sinn betrachtet. Die für eine solche Gestaltung zur Verfügung stehenden ca. 18.578 qm bedeuten bei gleichzeitig benötigten 25.400 qm ein Kompensationsdefizit von ca. 6.822 qm. Dieses wird über die Aufwertung von „öffentlichen Grünflächen: Grünanlage 1“ durch die Anlage von naturnahen Vegetationsstrukturen ausgeglichen, wobei diese Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung funktional als Ersatzmaßnahmen (Kompensationsflächen Ö2 bis Ö4) gelten.

Das Ausgleichsdefizit in Höhe von 2.150 qm, welches sich aus dem Teilbebauungsplan „Anschluß B39“ ergeben hat, wird aufgrund des funktionalen Zusammenhangs der beiden Geltungsbereiche ebenso

innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kaserne Normand“ kompensiert. Hierzu wird als Ausgleichsmaßnahme (Fläche Ö1) eine feldgehölzartige Strauchpflanzung an der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

Der Verlust von z.T. markanten Einzelbäumen wird durch die Neupflanzung von Hochstamm-Laubbäumen v.a. im öffentlichen Straßenraum aber auch in den öffentlichen Grünflächen ausgeglichen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Vorhaben entstehen, sind somit alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensierbar. Externe Kompensationsflächen werden nicht erforderlich.

10.8 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffsverursachern

Auf der Grundlage des § 8 a BNatSchG werden Festsetzungen bezüglich der Kompensationsmaßnahmen den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als Sammelmaßnahmen ganz oder teilweise zugeordnet.

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag ermittelten Zuordnungsvorschläge werden im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt::

- Eingriffe, die aufgrund der öffentlichen Erschließungsmaßnahme des Teilbebauungsplanes „Anschluß B39“ entstehen (mit A gekennzeichnet), werden der Kompensationsfläche A' zugeordnet (= Ö1);
- Eingriffe, die aufgrund von öffentlichen Erschließungs-, Ent- und Versorgungsmaßnahmen entstehen, werden der Maßnahme zugeordnet, die alle zur Kompensation der Baumverluste nötigen Baumpflanzungen (incl. Baumscheibenbepflanzung) in den öffentlichen Flächen umfaßt;
- Eingriffe, die aufgrund der privaten Baumaßnahme „Erweiterung der Diakonissenanstalt“ entstehen (mit C gekennzeichnet), werden der Kompensationsmaßnahme C' zugeordnet. (= Ö3);
- Eingriffe, die aufgrund der privaten Baumaßnahme „Reihenhäuser und Stadtvillen“ entstehen (mit D gekennzeichnet),

werden der Kompensationsmaßnahme D' zugeordnet (= Ö2);

- Eingriffe, die aufgrund der privaten Baumaßnahme „Quartiersgarage und Umfeld“ entstehen (mit E gekennzeichnet), werden der Kompensationsmaßnahme E' zugeordnet (= Ö4).

11 Begründung der Planinhalte

11.1 Städtebaurechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundstücke mit den Bestandsgebäuden entlang der Diakonissen- und der Rulandstraße werden entsprechend der vorgesehenen bzw. bereits vorhandenen Nutzungen als „Mischgebiete“ (§ 6 BauNVO), die Neubebauung innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes als „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 4 BauNVO) sowie die Bauflächen entlang der Paul-Egell-Straße als „Kerngebiete“ (§ 7 BauNVO) ausgewiesen.

Begründung

Diese Festsetzungen entsprechen der kommunalpolitischen Zielsetzung, die sich u.a. in dem Stadtratsbeschuß zur städtebaulichen Strukturplanung wiederfindet.

Mit dieser abgestuften Festsetzung der Baugebiete wird neben den vorhandenen Nachbarschaften zu den Wohngebieten auch der immissionsschutzrechtlichen Situation (u.a. B 39) Rechnung getragen. Die schutzwürdige Wohnbebauung wird von einem Puffer aus Misch- bzw. Kerngebieten umgeben.

In allen Baugebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Tankstellen werden wegen den mit dieser Nutzung verbundenen Verkehrslärm- und Geruchsemissionen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind wegen ihres großen Flächenanspruches unzulässig.

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet generell ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen sowie mit Vergnügungsstätten verbundene Lärmemissionen zu vermeiden.

Mit der Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe wird die Möglichkeit zur Unterbringung einer Nahversorgung geschaffen, ohne dabei bestehende Einzelhandelsstrukturen in der Stadt zu beeinträchtigen.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB)

Unter entsprechender Anwendung der §§ 16 und 17 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) und

der Geschößflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Begründung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für die neu zu bebauenden Flächen (weitestgehend) nach den Obergrenzen der BauNVO werden sowohl das Erfordernis der wirtschaftlichen Ausnutzung der Kasernenfläche wie auch die Aspekte der Begrenzung der Versiegelung und der städtebaulichen Dichte berücksichtigt.

Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte (GFZ) wurde weiterhin berücksichtigt, daß zur wirtschaftlichen Umsetzung des alternativen Energieversorgungskonzeptes eine Mindestanzahl von ca. 200 bis 250 Wohneinheiten neu entstehen sollte.

Im Sinne der Bestandssicherung richten sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete mit den Bestandsgebäuden nach den tatsächlich vorhandenen Verhältnissen.

c) Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ergänzend zu den o.g. Festsetzung werden mit den Angaben zur Geschossigkeit bzw. zur Höhe der baulichen Anlagen (in Metern) weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Begründung

Mit der Angabe zur Höhe der baulichen Anlage werden an den stadtgestalterisch wichtigen Stellen wie der Hauptzufahrt vom Kreisel Paul-Egell-Straße Festlegungen getroffen bzw. Akzente gesetzt, die eine der städtebaulichen Eingangssituation angemessene Stadtgestalt sicherstellen sollen.

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse hat in den Kerngebieten u.a. auch schallschützende Funktion für die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung.

d) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen zu den „Baufenster“ eng an dem städtebaulichen Strukturkonzept und den dort enthaltenen Gebäudekonfigurationen. An den städtebaulich

wichtigen Stellen wie z.B. an der Hauptzufahrt von der Paul-Egell-Straße, der Platzseite der Stadtvillen im „WA 3“ sowie gegenüber dem Gebäude T (ehemalige Poststelle) werden Baulinien eingesetzt.

Begründung

Das städtebauliche Strukturkonzept stellt die Grundlage für diesen Bebauungsplan dar, so daß die „Baufenster“ in ihre Lage und Größe danach ausgerichtet werden.

Mit der Festsetzung der Baulinien wird an den genannten Stellen sichergestellt, daß bei einer Bebauung die Gebäude der stadtgestalterischen Situation entsprechend errichtet werden.

e) Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft Festlegungen zur Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“.

Begründung

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, daß die einzelnen Baugrundstücke in dem mit „WA 1“ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet eine Mindestbreite haben, die ausreichend Spielraum für eine marktgerechte Grundrißgestaltung der Reihenhausbebauung bietet.

f) Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für die Baugebiete, ausgenommen sind die Mischgebiete, die der Bestandssicherung dienen, werden Festlegungen zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen getroffen.

Begründung

Um die städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu sichern, werden in den neu zu entwickelnden Baugebieten Flächen für Tiefgaragen bzw. für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Außerhalb dieser Flächen sind nur in Ausnahmefällen weitere Stellplätze zulässig. Mit dieser Ausnahmeregelung wird eine gewisses Maß an Flexibilität im bauordnungsrechtlichen Verfahren eröffnet.

g) Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet „WA 1“ setzt der Bebauungsplan fest, daß je angefangene 250 qm Grundstücksfläche höchstens eine Wohneinheit zulässig ist.

Begründung

Die Festsetzung der grundstücksbezogenen höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ziel der Festsetzung einer Verhältniszahl ist, die Wohn- und Besiedlungsdichte in dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ zu steuern. Mit ihr soll eine Harmonisierung zwischen der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke einerseits und dem Erschließungssystem, hier insbesondere dem Stellplatzbedarf, und den verfügbaren Freiflächen andererseits erreicht werden.

h) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege) festgesetzt.

Begründung

Den Festsetzungen zu den Verkehrsflächen liegt eine Erschließungsvorplanung zugrunde. Eine Festlegung innerhalb des Straßenraumes zur Breite der Fahrspuren, Geh- und Radwegen bzw. Stellplätzen erfolgt im Bebauungsplan nicht. Dies bleibt der nachfolgenden Ausführungsplanung vorbehalten.

Mit den in der Vorplanung vorgesehenen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum wird der Nachfrage nach Besucherstellplätzen in den Baugebieten entsprochen.

i) Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Süden des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Heizzentrale festgesetzt.

Begründung

Zur Umsetzung des alternativen Energieversorgungskonzeptes wird eine Heizzentrale mit entsprechenden Verkehrsflächen zur Andienung benötigt. Die ausgewiesene Versorgungsfläche erfüllt in ihrer Größe wie auch mit den weiteren Festsetzungen zu

Baukörper und Bauhöhe die baulich / technischen Anforderungen einer dem Konzept entsprechend zu dimensionierenden Heizzentrale.

**j) Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Innerhalb der „öffentlichen Grünflächen: Grünanlage 1“ werden Flächen für die oberflächennahe Versickerung festgesetzt. In dem „Allgemeinen Wohngebiet 1“ und in dem „Kerngebiet 2“ werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin offene Versickerungsrinnen/-mulden festgesetzt.

Begründung

Die Konzeption zur Oberflächenentwässerung sieht vor, Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs auf den öffentlichen Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Dafür werden im Südwesten des Plangebietes entsprechend dimensionierte Flächen für die oberflächennahe Versickerung vorgesehen. In einzelnen Baugebieten werden zusätzlich offene Versickerungsrinnen festgesetzt, in denen das Niederschlagswasser zu den Versickerungsmulden bzw. dem Regenwasserkanal geführt werden kann. Soweit in dem mit „2“ gekennzeichneten Kerngebiet erforderlich, sind diese Rinnen in Kastenprofilen zu führen, um die Überfahrbarkeit zu ermöglichen.

Diese Versickerungsflächen sind mit den an gleicher Stelle vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen vereinbar.

k) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Begründung

Die Differenzierung der öffentlichen Grünflächen in Grünanlage, Platz, Kinderspielplatz und Sportplatz entspricht dem geplanten bzw. dem tatsächlichen Nutzungscharakter der Grünflächen.

Mit der Ausweisung des Exerzierplatzes als öffentliche Grünfläche kommt die Zielsetzung zum Ausdruck, einen mit gestalterischen und Aufenthaltsqualitäten versehenen, nicht von versiegelten Flächen dominierten Freibereich für die zukünftigen Bewohner und die Beschäftigten im Plangebiet zu schaffen.

Dabei sollen mit der planungsrechtlichen Konkretisierung „Kinderspielplatz“ Spielflächen für Kinder und Jugendliche integriert werden.

Die öffentliche „Grünfläche: Grünanlage 1“ hat in erster Linie der Aufgabe, die oberflächennahe Regenversickerung zu ermöglichen. In diesem Bereich liegt auch der Schwerpunkt der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, so daß hier Synergieeffekte genutzt werden können.

Die „öffentliche Grünfläche: Grünanlage 2“ soll neben der Erschließungsfunktion auch der wohnungsnahen Erholung dienen. Die konkrete Ausgestaltung liegt in der Verantwortung der öffentlichen Hand.

Weiterhin werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.

Begründung

Um den Eigentümern der Anwesen Diakonissenstraße 45 bis 57 die Erweiterung ihrer Gartengrundstücke zu ermöglichen, werden die rückwärtig angrenzenden Teilflächen aus der Parzelle 3128/1 als „private Grünflächen: Hausgärten“ festgesetzt. Das Gelände ist vom städtischen Umweltbeauftragten hinsichtlich eventueller Bodenverunreinigungen untersucht und für eine gärtnerische Nutzung als unbedenklich eingeschätzt worden.

- I) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen sowie Teilen von baulichen Anlagen zum Anpflanzen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)**

Im Bebauungsplan werden die Empfehlungen des landespflegerischen Planungsbeitrags weitestgehend umgesetzt. Neben stadtoökologischen Festsetzungen zu Bepflanzung bzw. zur Erhaltung von Grünstrukturen werden auch Flächen und Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich festgelegt.

Begründung

Landespflegerisch als wichtig herausgestellte, vorhandene Grünstrukturen wie Bäume oder gärtnerisch genutzt Flächen

werden, soweit sie mit der Gesamtzielsetzung der städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, zum Erhalt festgesetzt. Für den Verlust an Bestandsstrukturen werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen.

Die umfangreichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen bzw. zur Bepflanzung von Flachdächern bei Nebenanlagen und Garagen sowie von Fassaden führen neben stadtoökologischen Effekten auch zur stadtgestalterischen Aufwertung des Plangebietes. Aufgrund des hohen Grünanteils im Plangebiet (Exerzierplatz, Sportplatz, öffentliche Grünanlagen) und in der unmittelbaren Umgebung (Feuerbachpark, Parkanlagen der Diakonie) ist eine Festsetzung zur Dachbegrünung aller Gebäude nicht erforderlich.

Mit der Festsetzung, nicht überdachte Stellplatzbereiche mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen, soll zum einen die Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes verringert und zum anderen das potentielle Stauvolumen dieser unbefestigten Flächen zur Rückhaltung von Regenwasser genutzt werden.

In der Kombination mit der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen wird die Umsetzung der Festsetzungen für Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich gewährleistet. Dabei werden 4 verschiedene Flächen bzw. Maßnahmen (Gehölzband, Gehölzinseln, Streuobstwiese und Wiesen/Gehölz/Mulden-Komplex) unterschieden.

In diesem Zuge wird auch der erforderliche ökologische Ausgleich für den Teilbebauungsplan „Anschluß B 39“ der mit A‘ gekennzeichneten Fläche zugeordnet. Weitere Zuordnungen erfolgen für die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Maßnahmen.

m) Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Begründung

Um die bislang funktionsbedingte Abgeschlossenheit des Kasernengeländes aufzubrechen, werden neben den öffentlichen Fuß- und Radwegen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbe-

stimmung) auch Geh- und Fahrrechte (für Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 3,0 m festgelegt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets „WA 1“ werden jeweils nördlich der vorgesehenen Reihenhauszeilen auf 3,0 m Breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der seitlich angrenzenden Grundstücksnachbarn festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Anteil an öffentlichen Verkehrsflächen minimiert, gleichzeitig die notwendige Erschließung aber gesichert. Diese Nachbarschaftswege sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar.

n) Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze, Garagen, Flächen für Abfallbehälter) zugeordnet.

Begründung

Aufgrund des sparsamen Flächenverbrauchs bei den Wohngebieten und der Minimierung des Anteils öffentlicher Verkehrsflächen sind auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ Stellplätze für Kfz nicht nachweisbar. Um aber die bauordnungsrechtliche Stellplatzverpflichtung zu erfüllen, werden für diese Baugrundstücken jeweils Gemeinschaftsstellplätze in unmittelbarer räumlicher Zuordnung ausgewiesen.

o) Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz.

Begründung

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung wird es erforderlich, für einzelne Fassaden der Baukörper in den Kerngebieten und in dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“, die zur B 39 bzw. der Paul-Egell-Straße hin orientiert sind, Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen.

Es werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, aus denen sich für die bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile der Gebäude ergibt. Über Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren kann ggf. für einzelne Fassaden bzw. Fassadenteile auf diese passiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

p) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag werden die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. die zu erhaltenden Einzelbäume übernommen.

Begründung

Soweit sich die bestehenden und erhaltenswerten Bäume und Sträucher in das grundsätzliche Bau- und Erschließungskonzept integrieren lassen, werden sie als „zu erhalten“ festgesetzt. Bei der zentralen Erschließung und bei den Stellplatz- bzw. Garagenflächen im Bereich der Reihenhäuser („WA 1“) wurden die Bestandsbäume explizit berücksichtigt.

**11.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

**a) Äußere Gestaltung sowie Anforderungen gestalterischer Art an Werbeanlagen und Warenautomaten
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 LBauO)**

Der Bebauungsplan enthält detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

Begründung

Stadtgestalterisches Ziel der Umnutzung des Kasernengeländes ist es, eine der städtebaulichen Situation angemessene, homogene äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu erreichen. Da insgesamt ein Nutzungsmix von Wohnen bis zu gewerblichen Nutzungen in den Gebäuden angestrebt wird, ist es erforderlich, möglichen Auswüchsen von Werbeanlagen und Warenautomaten Regelungen entgegenzustellen. Damit besteht auch bei späteren Umnutzungen eine rechtliche Handhabe, entsprechend der stadtgestalterischen Zielsetzung einzugreifen.

**b) Äußere Gestaltung sowie besondere Anforderungen
gestalterischer Art an bauliche Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 LBauO)**

Für die Kerngebiete und die Allgemeine Wohngebiete „WA 1 bis 3“ werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dachgeschosse bzw. Dachflächen getroffen.

Begründung

Zur gestalterischen Betonung der Stadteingangssituation im Bereich des Kreisels an der Paul-Egell-Straße werden für die flankierenden Gebäude Festsetzungen derart getroffen, daß auf beiden Seiten der Straße auf den zwingend viergeschossigen Gebäuden zurückgesetzte Staffelgeschosse mit Pultdach errichtet werden müssen. Damit wird im Rhythmus der parallel stehenden Gebäuderiegel in den Kerngebieten die besondere stadtgestalterische Funktion dieser beiden Gebäude hervorgehoben.

Ein Baustein zur Umsetzung des alternativen Energieversorgungskonzeptes ist die Errichtung eines Solarkollektorenfeldes. Die erforderliche Dachfläche steht in dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ zu Verfügung. Mit der Festsetzung zur Dachform, Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°- bis 20°, werden die planungsrechtlichen Voraussetzung geschaffen, die Solar Kollektoren funktionsgerecht anzubringen. Diese Festsetzung wird für das Allgemeine Wohngebiet „WA 2“ getroffen, da es in geeigneter Entfernung zu der vorgesehenen Heizzentrale im Süden des Plangebietes liegt.

Die Festsetzungen zur Dachneigung in den Allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA3“ dienen dazu, innerhalb des teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensembles gestalterische Auswüchse zu verhindern.

c) Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Es werden Festsetzungen zur Art und zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen getroffen.

Begründung

Die Festsetzung, daß Hecken zur Grundstückseinfriedung herangezogen werden sollen, dient neben ökologischen Aspekten auch der Stadtgestalt. Hintergrund für die Festsetzung zu den

Einfriedungen zum ehemaligen Exerzierplatz hin stellen die mit dieser Platzsituation verbundenen besonderen Anforderungen an die Stadtgestalt dar.

11.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan kennzeichnet die zwei registrierten Altablagerungen Nr. 240 und Nr. 265.

Begründung

Altablagerung Nr. 240

Bei der Altablagerung Nr. 240 handelt es sich um angeschützten Erdaushub, der örtlich Bauschuttanteile aufweist. Die Fläche wird als nicht altlastenverdächtige Altablagerung eingestuft. Eine Abgrenzung nach Süden (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) ist nicht erfolgt.

Altablagerung Nr. 265

Die Altablagerung Nr. 265 liegt im nordwestlichen Teil des Plangebiets. Sie wird als nicht altlastenverdächtige Altablagerung von der KoAG geführt.

Mit der zeichnerischen Übernahme der Fläche aus dem Altlastenkataster bzw. aus den Ergebnissen der KoAG Altlasten erfüllt der Bebauungsplan seine Kennzeichnungspflicht. Die Kennzeichnung wird erforderlich, da entsprechende Belastungen des Bodens vorhanden sind, diese bei Nicht-Kenntnis umweltgefährdend sein können und bei der Verwirklichung der Planung ggf. besondere Vorkehrungen in Betracht kommen.

11.4 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

a) Denkmäler nach Landesrecht

Der Bebauungsplan übernimmt nachrichtlich die nach Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz festgestellten 6 Einzeldenkmale sowie die ebenso geschützte Gesamtanlage (Ensemble).

Begründung

Zum Verständnis der Festsetzungen zum Umgebungsschutz

und zur städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen in den Mischgebieten und in den angrenzenden Baugebieten ist es erforderlich, die Einzeldenkmäler nachrichtlich zu übernehmen.

b) Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen

Soweit die Straßenparzelle Paul-Egell-Straße innerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird die dort verlaufende Gashochdruckleitung der Saar Ferngas AG mit ihren beiderseits der Leitungsachse einzuhaltenden Schutzstreifen von 4,0 m nachrichtlich übernommen. Weiterhin wird auf die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen der Saar Ferngas Aktiengesellschaft“ von 1999 verwiesen.

Begründung

Mit der Aufnahme der Gashochdruckleitung und ihrem erforderlichen Schutzstreifen werden die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten für diesen Bereich wiedergegeben. Weitergehende Detailplanungen in diesem Bereich sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

11.5 Hinweise

a) Flächen mit Bodenbelastungen, die nicht erheblich i.S. einer Gesundheitsbelastung sind

Die von der KoAG erfaßten und bewerteten kontaminationsverdächtigen Flächen werden im Bebauungsplan als Hinweise aufgeführt.

Begründung

Im Protokoll der 3. KoAG-Sitzung vom 07.01.1999 werden weitere Flächen als belastet bewertet. Mit der Aufnahme dieser Flächen in den Bebauungsplan als Hinweis ist eine Anstoß- und Warnwirkung verbunden, so daß der Sachverhalt auch für Nachfolgenutzungen erkennbar bleibt.

Sofern die belasteten Standorte nicht durch bauliche Maßnahmen verändert werden, können sie grundsätzlich im Boden verbleiben, da von diesen Belastungen gem. KoAG keine Gefährdungen ausgehen. Sofern in diese belasteten Böden eingegriffen wird, ist eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

b) Auflagen bezüglich Altlasten, die in die Baugenehmigung aufzunehmen sind

Zusätzlich zu den plangraphischen Hinweisen zu den o.g. belasteten Standorten werden die Standardauflagen genannt, die in die Baugenehmigung aufzunehmen sind.

Begründung

Diese Hinweise haben klarstellenden Charakter und werden der Vollständigkeit halber aufgeführt.

c) Landespflegerische Hinweise

Die landespflegerischen Festsetzungen werden um die Hinweise auf die entsprechenden einschlägigen DIN-Normen und ATV-Merkblätter ergänzt.

Begründung

Die landespflegerischen Hinweise betreffen die Anwendung der gängigen DIN-Vorschriften und anderer Hinweise zum Stand der Technik und werden zur Beachtung durch den Bauherren aufgeführt.

d) Sanierungsgebiet

Der Bebauungsplan enthält auch die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „ehemalige Kaserne Normand“.

Begründung

Diese Eintragung dient der Klarstellung und als Hinweis auf die damit verbundenen grundbuchrechtlichen Konsequenzen.

12 Bodenordnung

Für die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans werden insbesondere in den zu bebauenden Bereichen bodenordnungsrechtliche Maßnahmen erforderlich. Durch die Neuordnung können nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Sofern Grundstücke durch Umlegung neu geordnet werden, in denen die Leitung der Saar Ferngas AG oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bislang nicht grundbuchlich ge-

sichert sind, sollen in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen grundbuchrechtliche Sicherungen vorgenommen werden.

13 Flächen

Das Plangebiet ist rund 12,3 ha groß. Der Geltungsbereich gliedert sich in ca. 51% öffentliche Flächen und ca. 49% private Flächen. Die öffentlichen Flächen setzen sich aus Grünflächen (ca. 75%) und Verkehrsflächen (ca. 25%) zusammen.

14 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I, S. 2141 ff., ber. BGBl. 1998 I, S. 137), in seiner ab 01.01.1998 geltenden Neufassung.
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 21.09.1998 (BGBl. I S.2994).
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen** (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl I, Seite 2705).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Seite 502).

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff), zuletzt geändert durch Artikel 95 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff).
- **Landespflegegesetz** (LPfIG) von Rheinland-Pfalz in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Artikel 240 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff).
- **Landeswassergesetz** (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 188 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff).
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPflG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch Artikel 139 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff).
- **Gemeindeordnung** (GemO) von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff).

15 Verzeichnis der Gutachter

Einzelgutachten zur grundsätzlichen Erschließung (Verkehr, Entwässerung), zur Energieversorgung, zum Schallschutz sowie zu den Umweltauswirkungen der geplanten Bebauung

- a) Erarbeitung einer **Vorplanung für die verkehrliche Erschließung** der Konversionsfläche „Kaserne Normand“, in der die öffentlichen Erschließungsflächen definiert werden.

Bearbeitung: Büro Schönhofen, Kaiserslautern

- b) Erarbeitung einer **Erschließungsplanung**, die die für die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung (insbesondere der Regenentwässerung) notwendigen Grundlagen und Berechnungen beinhaltet.

Bearbeitung: Büro Schönhofen, Kaiserslautern

- c) Erarbeitung einer **Energiekonzeptstudie**, in der die regenerative Energieversorgung durch den kombinierten Einsatz von Biomassekessel, Solaranlagen und Gasspitzenheizkessel dar-

gestellt und entsprechende Maßnahmenvorschläge aufgeführt werden.

Bearbeitung: Steinbeis-Transferzentrum, Stuttgart

- d) Erarbeitung eines **Landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan**, der die Aufgabe hat, auf Grundlage von Bestandserhebungen und Bewertungen landschaftsplanerische Zielaussagen zu formulieren, mögliche Planungskonflikte aufzuzeigen und Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entwickeln.

Bearbeitung: Büro natur und raum, Römerberg

- e) Erarbeitung einer **schalltechnischen Untersuchung und Bewertung der Lärmsituation**, um auf der Grundlage von Berechnungen der zu erwartenden Schallemissionen und -immissionen eine handhabbare und nachvollziehbare Einschätzung der Lärmbelastung zu erhalten, die als Grundlage der Abwägung dient. Ziel ist es, die Lärmbelastung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sowie Konsequenzen für die Bauleitplanung aufzuzeigen.

Bearbeitung: IBK, Freinsheim

- f) Erarbeitung eines **Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes** zur Klärung der grundsätzlichen Machbarkeit der Entwässerungskonzeption für das Niederschlagswasser.

Bearbeitung: Büro Dr. Pfirmann, Wörth/Rhein

- g) **Risikoabschätzung** der Altablagerung-Verdachtsfläche (registrierte Altablagerung Nr. 265) **im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf der Teilfläche 3128 des Areals der Normand-Kaserne an die Anwohner der Diakonissenstraße.**

Bearbeitung: Umweltbeauftragter der Stadt Speyer